



ELS DE BLOCK EN TIM VANDERSTEEN GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

Kantoor Temse

Frans Boelplein 41 /GLV
9140 TEMSE
T +32 3 711 08 27
F +32 3 711 17 52

Kantoor Assenede/Bassevelde

Assenedestraat 9
9968 Assenede (Bassevelde)
T +32 9 373 63 20
F +32 3 711 17 52

E-mail: Els.deblock@belnot.be
Tim.vandersteen@belnot.be

Derdenrekening kantoor: Belfius BE88 7795 9249 6141.

ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST GROND

Tussen de partijen:

1. De **publiekrechtelijke instelling met rechtspersoonlijkheid "PROVINCIALE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ OOST-VLAANDEREN"**, verkort "**POM Oost-Vlaanderen**", erkend door de Vlaamse Regering, waarvan de zetel is gevestigd te **9000 GENT, Woodrow Wilsonplein 2, met ondernemingsnummer 0881.702.482**, door mevrouw VERVLIET An, in haar hoedanigheid van voorzitter, en de heer Dieter Geenens in zijn hoedanigheid van algemeen directeur.

Handelend in de hoedanigheid van eigenaar.
Hierna genoemd: "*de verkoper(s)*"

En

2. de heer en/of mevrouw [naam, voornaam],
wonende te [adres],
Rijksregister + burgerlijke staat

[indien vennootschap:]

..... [vennootschapsvorm en maatschappelijke benaming]
met zetel te [adres],
met ondernemingsnummer:, hier vertegenwoordigd door
de heer en/of mevrouw [naam, voornaam],
wonende te [adres],
in zijn/haar hoedanigheid van
[hoedanigheid van de ondertekenende persoon en zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren
in de statuten of volmacht]

Hierna genoemd: “de koper(s)”

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt voor zichzelf / voor een vennootschap in oprichting onder de vermoedelijke naam / met de mogelijkheid om command te benoemen / onder toepassing van het beding van aanwas vermeld in de overeenkomst / in navolgende verhouding:

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

Wordt het volgende overeengekomen:

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst heeft betrekking op het volgende onroerend goed:

GEMEENTE BEVEREN – NEGENDE AFDELING – MELSELE

Een perceel bouwland, gelegen te Beveren (Melsele), ter plaatse gekend De Winnige, ten kadaster gekend, sectie D, nummer 1264 P0000, met een oppervlakte van 1 hectare acht are zestig centiaren. (1ha 8a 60ca).

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte kan worden overgedragen vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheke, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, alsmede alle opnames in het pandregister betreffende de ingelaste meubilaire goederen, of goederen die onroerend per bestemming geworden zijn.

De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling, geen gerechtelijke reorganisatie van bedrijven, noch enig beslag is op voorschreven eigendom.

Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

ARTIKEL 2. STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;

- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken.
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

ARTIKEL 3. LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd, ter uitzondering van diegene eventueel hierna vermeld:

In de aankoopakte van 7 juli 2015, wordt een erfdienstbaarheid vermeld. Uit een stedenbouwkundige inlichting van 11 juni 2015 zou blijken dat het goed is bezwaard met een erfdienstbaarheid van openbaar nut: gelegen langsheen voetweg nummer 65.

Volgens de stedenbouwkundige inlichtingen van 3 juni 2021 is het goed bezwaard met erfdienstbaarheden van openbaar nut: gelegen langsheen voetweg nummer 65 en voet- en jagerpaden (buurtwegen).

ARTIKEL 4. OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

4.1 De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.

4.2 De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, **behoudens het recht van voorkoop ten voordele van de pachter van de gronden en het hierna bepaald decretaal voorkooprecht.**

Uit de raadpleging van het e-voorkooploket de dato 19 mei 2021 is gebleken dat er volgende Vlaamse voorkooprechten van toepassing zijn:

- Voor het perceel nr. 1264: RVV De Vlaamse Waterweg en RVV RVK grote infrastructuurwerken; **Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop**, dat door de aangestelde notaris aangeboden zal worden.

4.3 De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.

4.4 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

ARTIKEL 5. GENOT

5.1 Verpachting:

- De verkoper verklaart dat het verkochte goed thans verpacht is, middels een mondelinge pachtovereenkomst afgesloten door de rechtsvoorganger van onderhavige verkoper. De pachtprijs bedraagt 270 euro per jaar. De koper wordt gesubrogeerd in de rechten en de plichten van de verkoper terzake en zal hier verder zijn eigen zaak van maken.
 - **De huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van de pachter van zijn wettelijk voorkooprecht en eventueel van zijn recht om dit voorkooprecht over te dragen aan een derde.**
 - Indien de verkoop gebeurt zonder dat er een einde is gemaakt aan de pacht, wordt de koper gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de akte en treedt de koper in het genot ervan door het opstrijken van de pachtgelden te rekenen vanaf hetzelfde moment.
 - De koper zal de pacht kunnen beëindigen op eigen risico en zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper, en dit overeenkomstig de rechten en opzeggingsmogelijkheden die de wet en de pachtovereenkomst hem ter zake biedt.
 - In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe pachtovereenkomst af te sluiten, noch andere gebruiksrechten op het verkochte goed toe te staan. Bij miskenning van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de verkoopovereenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat.
- 5.2 De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.
- 5.3 De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

ARTIKEL 6. BELASTINGEN

6.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte;

6.2 Verhaalbelastingen

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

6.3 Bepalingen aangaande de onbebouwde percelen

Het verkochte goed is niet opgenomen in het register van onbebouwde percelen zoals opgelegd door artikel 2.2.5. lid 1 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

ARTIKEL 7. WETTELIJKE BEPALINGEN

7.1 Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006

1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst geen inrichting wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op 19 mei 2021 met referentenummer 20210637956 waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:
“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST
Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
a. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.
b. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
c. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
3 OPMERKINGEN
1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.
2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer.
3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”
De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan.

7.2 Vlaamse Code Wonen

- Het verkochte goed betreft niet een woning bedoeld in artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 85 §1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18 §2 en 90 van hetzelfde decreet.
- Het verkochte goed betreft geen woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.2.6. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, bedoeld in artikel 26, § 1 van het Heffingsdecreet.¹
- Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld sub 1 tot 4 van artikel 85 §1 Vlaamse Wooncode, indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het

¹ Zie tevens aangekruiste opties in artikel 6.4. (consistentie)

onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is, wordt de overeenkomst gesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997.

7.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

7.3.1 Plannen- en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd; Er is een voorwaardelijke omgevingsvergunning van 17 september 2018 betreffende het vellen van 18 populieren.
2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: Woningbouwgebied (Vendoorn – Ponjaart).
Volgens het gewestplan, de gemeentelijke, provinciale en gewestelijke Ruimtelijke UitvoeringsPlannen, zijn de goederen gelegen in agrarisch gebied.
3. Het verkochte goed maakt volgens verklaring van de verkoper niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en er is geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende ;
4. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. Voorschreven goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Voor het geval het verkochte goed gelegen is in een verkaveling, wordt bij huidige overeenkomst een kopie van de voorwaardelijke omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden gevoegd.
6. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
7. Langsheen het perceel loopt voetweg nummer 65.
8. Niet gelegen in watergevoelig overstromingsgebied.

De koper verbindt zich tot het eerbiedigen en uitvoeren van alle verkavelingsvoorschriften. De koper is dienaangaande volledig gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 3 juni 2021, waarvan de koper verklaart een kopie ontvangen te hebben.

7.3.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart dat er hem voor voorschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

7.3.3 Rooilijn

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

7.3.4 Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.

7.3.5. Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

7.4 Decreet Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

7.5 Bosdecreet

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

7.6 Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed

7.6.1 *Beschermd erfgoed*

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet beschermd is.

7.6.2 *Geïnteriseerd erfgoed*

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet opgenomen is op één van de in artikel 4.1.11 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen.

7.7 Stookolietanks

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten geen stookolietank bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

7.8 Waterbeleid

Het onroerend goed is geheel gelegen in:

- | | |
|---|------|
| ▪ Mogelijk overstromingsgevoelig gebied: | neen |
| ▪ Effectief overstromingsgevoelig gebied: | neen |
| ▪ Een afgebakend overstromingsgebied: | neen |
| ▪ Een afgebakende oeverzone: | neen |

- Een risicozone voor overstromingen: neen

ARTIKEL 8. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen ten laste van de koper.

Komen echter ten laste van de verkoper de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- verkaveling, verdeling, basisakte en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- attest van controle van de mazouttank;
- attest van controle van de elektrische installatie;
- rookdetectors;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- inlichtingenbrieven van de syndicus voorafgaande de verkoop;
- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

ARTIKEL 9. NOTARISKEUZE

9.1 Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten, hun respectievelijke notaris aan te duiden – voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden – hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid:

- voor de verkoper: Geassocieerde notarissen Els De Block en Tim Vandersteen, te Temse/Assenede.
- voor de koper: notaris

9.2 De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk binnen de 4 maanden. De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van de betaling van het verkooprecht binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na vervulling van de opschortende voorwaarden.

De verplichting (obligatio) tot aanbidding ter registratie en tot betaling van de desbetreffende belasting, berust ondeelbaar op de contracterende partijen. De bijdrageplicht (contributio) in de betaling van de belasting berust, behoudens andersluidende overeenkomst hierboven, integraal op de koper.

De aanbieding ter registratie zal tot gevolg hebben dat het aanslagbiljet voor de betaling van het verkooprecht naar de koper zal verzonden worden, ongeacht wie tot aanbieding is overgegaan. De verkoper verbindt er zich toe het opeisbaar verkooprecht te zullen voorschieten indien hij het initiatief neemt tot aanbieding ter registratie van deze overeenkomst voor de uiterste termijn, behoudens in volgende gevallen:

- 1) de verkoper heeft de koper minstens 8 dagen op voorhand in gebreke gesteld wegens niet nakoming van één of meerdere verbintenissen spruitend uit deze overeenkomst.
- 2) de aanbieding ter registratie vindt plaats binnen de laatste 14 dagen voor de uiterste datum voor registratie of later.

Gaat de verkoper over tot aanbieding ter registratie buiten voormelde gevallen, dan is hij tevens gehouden (contributio) tot betaling van nalatigheidsintresten ingeval van laattijdige betaling van het opeisbaar verkooprecht op voorwaarde dat de koper hem binnen de 8 dagen na ontvangst van het aanslagbiljet kopie hiervan heeft bezorgd met verzoek tot onmiddellijke betaling aan Vlabel.

In alle gevallen blijft het verkooprecht definitief ten laste van de koper (contributio) die de door de verkoper voorgeschoten registratiebelasting zal moeten terugbetalen zodra de termijn van verplichte registratie verstreken is. De nalatigheidsinteressen blijven evenwel ten laste van de verkoper.

Elke niet op de vervalddag betaalde som die aldus door de koper aan de verkoper verschuldigd is, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling verhoogd worden met een interest van 8 % per jaar tot op de datum van de algehele betaling, onverminderd alle andere rechten, rechtsmiddelen en vorderingen.

ARTIKEL 10. PRIJS

- 10.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van: _____.
- 10.2 Deze prijs is betaalbaar zoals hieronder bepaald. De koopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).
- 10.3 Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 11 januari 1993, hetwelk in artikel 20 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving.
- 10.4 Bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er door de koper een bedrag betaald van 10%, zijnde voluit EUR via overschrijving vanop rekeningnummer bij de op naam van op de derdenrekening van geassocieerde notarissen Els De Block en Tim Vandersteen.

Dit bedrag geldt als **waarborg** voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden. Indien de eventuele opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de koper. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt betaald.

Het saldo van de koopsom is betaalbaar uiterlijk op het verlijden van de akte en zal betaald worden via een nog te verkrijgen krediet en/of nog te betalen rekeningnummer.

Dit bedrag zal door de instrumenterende notaris worden geconsigneerd op een rubriekrekening en dit geconsigneerde bedrag zal, verhoogd met de intussen verworven interest, uiterlijk bij het verlijden van de akte overgemaakt worden aan de verkoper.

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het storten van de waarborg zoals overeengekomen, **binnen de 10 kalenderdagen** vanaf de ondertekening en dus **uiterlijk op 2021**. Partijen zijn op de hoogte dat het storten van de waarborg als essentieel wordt aanschouwd voor het sluiten van deze overeenkomst. Indien de koper de waarborg niet stort binnen de afgesproken termijn, én waarbij hij officieel per aangetekend schrijven in gebreke wordt gesteld door de verkoper, heeft de verkoper het recht om binnen de 5 werkdagen na de ingebrekestelling (postdatum geldt als bewijs) de onroerende goederen terug te koop aan te bieden. Mocht de koper dus niet overgegaan zijn tot betaling van de waarborg binnen de 5 werkdagen na de ingebrekestelling is er dus geen verkoop tot stand gekomen.

10.5 Het saldo van de koopsom, hetzij EUR is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.

De betaling van het saldo zal gebeuren via overschrijving van rekeningnummer op naam van..... of via een nog te verkrijgen krediet.

ARTIKEL 11. SANCTIES

11.1 In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan 10 % per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.

11.2 Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,

- ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10% van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
- ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypothesen, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

ARTIKEL 12. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

ARTIKEL 13. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde bevoegd.

Opgemaakt in exemplaren **[zoveel originelen als er partijen zijn met een onderscheiden belang]** te..... op..... ledere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:
De verkoper

De koper